Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 26 (1954)

Heft: 9

Artikel: Le point de vue du parti coopératif britannique sur la nationalisation des terres

Autor: Souvairan, Jacques

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-124322

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 13.12.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

L'ENCOURAGEMENT A LA CONSTRUCTION EN SUISSE ALÉMANIQUE

Nous lisons, dans le Wohnen *de juillet écoulé, la communication suivante :*

Dans sa séance du 23 juin écoulé, le Conseil communal de Zurich a décidé d'accorder, en vue d'encourager une nouvelle action de construction de logements, des prêts à longue échéance pour un montant maximum de *30 millions.*

Les prêts doivent être accordés à des coopératives d'habitation et à d'autres sociétés d'utilité publique jusqu'à concurrence du *94 %* du coût de construction, pour autant que les bénéficiaires se soumettent aux restrictions de droit public de la propriété prescrites par les dispositions concernant l'encouragement à la construction de logements d'utilité publique du 9 juillet 1924.

La somme totale accordée doit permettre le financement de mille logements. Cette action est limitée d'ores et déjà à une durée de deux ans ; le taux de l'intérêt doit être de *2,75 à 3 %.*

La diminution des loyers provoquée par cette mesure peut être estimée à 150-225 fr. par logement. On obtiendra ainsi un très sensible allégement des loyers fixés pour les constructions nouvelles.

* * *

Dans le même numéro du Wohnen, *il est donné connaissance d'une décision du Conseil communal de Dübendorf, par laquelle il est accordé à une coopérative à fonder :*

1. Un droit de superficie sur un terrain communal, permettant l'édification de vingt-quatre logements simples et salubres.

Ce droit est consenti pour une durée de soixante ans.

2. Un prêt de 570 000 fr. représentant le coût de construction *total* de ces vingt-quatre logements. Ce prêt sera contracté auprès de la Suval (Caisse nationale accidents et invalidité) au taux de *2,75 %* et garanti par la commune pour toute sa durée. Il devra être amorti en soixante ans au maximum par annuités fixes, et au bout de cette période, les bâtiments reviennent à la commune sans autre indemnité, étant complètement amortis.

Cette décision comporte une innovation encore jamais vue dans le domaine de l'encouragement du logement : le *100 %* du capital nécessaire est prêté. La société n'aura de cette façon aucun capital social à fournir et les locataires aucune part à souscrire !

Nous nous demandons quelle forme juridique devra adopter la nouvelle « coopérative », puisqu'elle n'aura aucun capital social pour garantir sa gestion vis-à-vis des autorités garantes du prêt.

Nous ne pensons pas que cette solution soit la meilleure, et estimons que la commune de Dübendorf aurait été bien inspirée de construire ces logements elle-même et de les gérer directement, puisqu'elle fournit la totalité du capital nécessaire.

A remarquer que la Suval prête à des communes de moins de dix mille habitants, alors que l'A. V. S. ne veut pas le faire.

L'exemple vaudois commence à porter ses fruits en Suisse alémanique, tout en étant, dans les deux exemples qui précèdent, dépassé en ce qui concerne le capital restant à fournir par les sociétés (fonds propres). On remarque, en effet, que certains projets vaudois sont très difficiles à mettre sur pied à cause du 10 % de fonds propres exigé par la loi. Ce 10 % ne peut pas être demandé en entier aux locataires, tous de condition modeste, et ce seront les entrepreneurs qui devront le fournir, d'où renchérissement inévitable de la construction. Il y a là une lacune dont il faudra trouver la solution rapidement, sinon certains projets seront abandonnés et ce seront les plus méritants la plupart du temps. *M. W.*

LE POINT DE VUE DU PARTI COOPÉRATIF BRITANNIQUE SUR LA NATIONALISATION DES TERRES

Lors de la conférence annuelle du Parti coopératif de Grande-Bretagne en 1952, une résolution fut votée qui acceptait le principe de la propriété publique de la terre et demandait à l'exécutif national de présenter à la conférence annuelle suivante un programme d'action à cet effet. C'est ainsi que l'exécutif fut amené à rédiger un texte affirmant la nécessité de passer de la propriété privée à la propriété « sociale ». Mais lorsque le dit programme fut présenté aux congressistes en 1953, des critiques véhémentes s'élevèrent pour des motifs divers.

Tout d'abord le coût de l'opération ; un membre du groupe parlementaire coopératif fit en effet remarquer que la totalité des terres en Grande-Bretagne valait au bas mot 20 000 millions de livres sterling et demanda comment ou pourrait arriver à verser une telle compensation sans faire peser un fardeau intolérable sur l'industrie et sur la nation. Ensuite la question du contrôle des terres nationalisées par les autorités locales ; un délégué de Londres exprima des doutes quant à la compétence éventuelle de ces autorités et fit observer qu'il paraissait difficile de confier à des conseils municipaux conservateurs la responsabilité de l'administration de terres devenues propriété publique. Devant ces objections, la conférence décida que la question serait examinée à nouveau par l'exécutif national et reportée au prochain congrès. En même temps, il fut décidé que toutes les organisations

Tout consommateur

soucieux de ses intérêts fait ses achats dans les magasins de la

Société Coopérative Suisse de Consommation

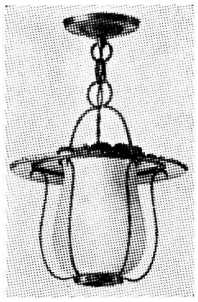
G E N È V E

Escompte 5°/₀ à tout acheteur sur carnet d'achat de **Fr. 200.-**

Société anonyme VICTOR OLIVET

Entreprise de bâtiments et travaux publics

38, rue du Nant - **GENÈVE**
Téléphone 36 63 10 (3 lignes)



Herren s.a.
ÉLECTRICITÉ
H. RANDIN, adm.

Galeries Sainte-Luce - Petit-Chêne 17
Téléphone 22 50 42
LAUSANNE

du parti devraient envoyer leurs observations avant le 31 juillet 1953. Finalement, et tenant compte de ces critiques et des suggestions présentées par un certain nombre de sociétés, un rapport définitif, intitulé *Land Ownership,* a été présenté à la conférence annuelle 1954 qui s'est tenue à Pâques et a été approuvé par la majorité des délégués. C'est ce rapport, qui peut être considéré comme la position officielle du parti, que nous nous proposons d'examiner ci-dessous.

Il y est tout d'abord dit que le Parti Coop est entièrement en faveur du principe de la propriété publique de la terre et rejette l'alternative de la taxation terrienne que préconisait la Société coopérative de Londres, cela parce que le propriétaire garderait légalement tous ses droits. Le parti estime par contre que le transfert de propriété doit s'effectuer en deux stades, le premier étant la nationalisation des terres louées et leur administration devant être confiée aux autorités locales. En ce qui concerne le coût de la nationalisation évalué par certains à 20 000 millions de livres, les dirigeants Coop pensent que ce chiffre ne correspond pas à la réalité et que, en se basant sur les statistiques des contributions directes, la valeur-capital des terres de l'Angleterre et du Pays-de-Galles varierait de 3000 à 9000 millions de livres sterling. Si l'on considère que l'Etat devrait payer à titre de compensation aux propriétaires expropriés une annuité de 3 % de la valeur de leur capital pendant une période de trente années, le coût de l'opération destinée à rembourser la dette contractée par l'Etat n'apparaît plus aussi élevé que les opposants à la nationalisation voudraient le faire croire.

L'évaluation de la compensation à payer pourrait être faite sur la base de l'impôt sur le revenu exigible des propriétaires rendant ainsi impossible des demandes exagérées de la part des expropriés.

Au sujet de l'administration de ces terres nationalisées, le Parti coopératif et ses chefs estiment que les comités exécutifs agricoles des comtés sont parfaitement habilités pour cette tâche, étant entendu que leurs pouvoirs seront limités pour éviter des abus toujours possibles. L'occupant de la terre aura un droit de locataire en échange du loyer qu'il versera, sera responsable de la tenue et du développement de la propriété louée et, s'il désire la quitter, pourra vendre ses droits contre une somme dépendant de la condition dans laquelle il aura laissé la terre, ce après approbation de l'autorité publique. Cette méthode, qui ressemble beaucoup à ce qui se fait actuellement au Danemark, incitera le fermier à maintenir sa ferme en bon état et à accroître sa valeur.

A noter cependant que le propriétaire gardera tous ses droits sur la propriété construite, mais payera une certaine somme à l'autorité locale agissant pour le compte de l'Etat. Etant donné cependant que l'Etat lui devra de son côté une compensation pour la perte de ses terres, un payement pourra annuler l'autre, sauf au cas où le propriétaire déciderait de quitter sa propriété bâtie et aurait alors droit à une compensation en argent ou en bons de l'Etat.

Et maintenant, tout cela est-il réellement applicable ou seulement du domaine du rêve ? Il nous faut bien noter que le Parti travailliste, sans être opposé au principe, a rejeté récemment une proposition tendant à introduire la question de la nationalisation des terres dans son programme pour les futures élections générales. Le « Labour » pense en effet que le temps n'est pas encore venu d'envisager une mesure qui peut donner matière à de multiples controverses et à laquelle le pays est encore loin d'être préparé.

Tout en comprenant cette attitude, le Parti coopératif ne l'approuve pas pour autant car il estime qu'on

doit façonner l'opinion publique et non se contenter de « suivre la vague ». C'est parce qu'il est convaincu qu'il faut exposer ses idées avec courage, au risque même de l'impopularité, que le Parti coopératif est décidé à poursuivre sa campagne et à expliquer à la nation ce que signifie la nationalisation des terres et comment on peut y parvenir.

Jacques Souvairan.

BIBLIOGRAPHIE

EN PRÉPARATION : *I Cantieri d'Italia 1954-1955* L'annuaire-indicateur pour 1954-1955 le plus complet en Italie dans le domaine de la construction.

Prix du volume (pour l'Italie) : 3500 lires ; (pour l'étranger) : 4000 lires ; insertion sous une rubrique : 600 lires.

Publicité et information : The Italian Publishing Agency, Galleria Buenos Aires N° 3, Milan (Italie). Tél. 22 18 57. Cpte ch. post. 3/30901.

INFORMATIONS

Un centre d'expérimentation du logement

A Paris vient de se créer un Centre d'expérimentation du logement, qui met à la disposition des particuliers et des collectivités publiques ou privées, qui désirent faire construire des logements, des services spécialisés prêts à les renseigner au point de vue :

1) *technique :* modèles de maisons préfabriquées ou autres, matériaux spéciaux, etc. ;
2) *administratif :* permis de construire, urbanisme, aménagement du territoire, etc. ;
3) *juridique :* formules d'accession à la propriété et d'appropriation, législation et jurisprudence relatives aux sociétés de construction ou de gestion en co-propriété, etc. ;
4) *financier :* toutes les formes de financement, prêts complémentaires, allocations de logement, participation des employeurs, etc. ; tous les concours financiers apportés par l'Etat (primes à la construction, subventions à l'habitat rural, etc.).

Pour toutes les personnes qui ont à s'orienter dans le maquis des dispositions légales, circulaires officielles, etc., et de la réglementation particulièrement complexe relative à la construction en France, cet organisme est appelé à rendre les plus grands services.

Nous sommes encore privilégiés

Les conférences données en Suisse par l'abbé Pierre ont montré que la situation des sans logis ou des mal logés, en France, est infiniment plus tragique que tout ce que nous pouvons imaginer, malgré la pénurie de logements qui atteint chez nous surtout les familles modestes. La situation en France, d'après un recensement effectué par le Ministère de l'Intérieur et dont la revue « C.I.L. » publie des chiffres, se présente comme suit :

« La population qui n'est pas encore desservie en eau potable est évaluée à 22 % des habitants, dans les communes de 5000 à 10 000 habitants, et 14 % dans les communes de plus de 10 000 habitants.

» Dans 40 % des villes, le réseau de distribution d'eau appelle des améliorations.

» Du point de vue de l'assainissement, on estime que 15 millions d'habitants ne disposent pas de réseaux d'égouts. Quant à la proportion des immeubles rattachés aux réseaux existants, si elle est de 97 % à Nice et 95 % à Paris, elle descend à 21 % à Limoges, 17 % à Rouen, 13 % à Bordeaux, 7 % à Lille, 4,5 % à Versailles, 3,7 % à Nîmes. »

Ces indications se passent de commentaires.

A propos du prix de revient des logements

L'influence de quelques données de base sur le prix de revient des logements peut se schématiser de la façon suivante, d'après un exposé présenté aux Journées du logement organisées par l'U.N.A.F., à Paris, par M. André Mornet, membre du Conseil supérieur de l'Ordre des architectes :

I. Influence des variations de surface sur le prix de revient d'un logement d'un type donné :

A confort égal, le prix du m² de supplément, c'est-à-dire celui qui excède la surface minima, n'est que de 45 % du prix du m² initial. (D'autre part, une réduction de surface de 10 à 15 % d'un logement d'un type donné n'entraîne qu'une réduction de 4 à 5 % de la dépense totale de la construction).

II. Influence de la hauteur d'étage :

La répercussion de la hauteur des étages sur le coût de la construction est de l'ordre de 1 % par 0,10 de hauteur.

Une maison de 2 m. 50 de hauteur d'étages coûte environ 3 % de moins que si elle avait 2 m. 80.

III. Influence de la continuité. Logement en bandes :

Deux maisons accolées coûtent environ 10 % de moins que deux maisons isolées.

PAPIERS PEINTS

R. Borgnana & Cie

Beau-Séjour 1 (annexe B. C. V.)

LAUSANNE

Béton armé translucide

Planchers toutes surcharges, lanterneaux, parois, coupoles, voûtes,

des spécialistes :

AUBERT & PITTELOUD

Quai de Jurigoz LAUSANNE Tél. 26 15 42

Menuiserie Lausannoise S. A.

Mousquines 10
Téléphone 22 49 33

TRAVAUX D'ART ET DE BATIMENT
AGENCEMENTS
TOUTES RÉPARATIONS - STORES

Dir. : J.-L. Santagiuliana

MOSAÏQUES S.A.

Carrelages-Revêtements-Mosaïques

TÉLÉPHONE 36 83 75
37, RUE DU NANT
GENÈVE

ADMINISTRATEUR : M. ROUX